

# COOPERATIVAS

PROF.<sup>a</sup>. DRA. ANA LAMBEA RUEDA.

DEPARTAMENTO DE DERECHO CIVIL. UNIVERSIDAD COMPLUTENSE DE MADRID

# ORDENAMIENTO JURÍDICO ESPAÑOL

Estatat: CE, Ley cooperativas, régimen fiscal, LOE, suelo, planes de financiación, LSCE  
domiciliada en E, L Ec. Social, L Ec. Sostenible.

Autonómica: Leyes cooperativas, financiación...

Unión Europea: RSCE

# REGULACIÓN ESTATAL

Constitución Española: art. 129.2. *“Los poderes públicos promoverán eficazmente las diversas formas de participación en la empresa y fomentarán, mediante una legislación adecuada, las sociedades cooperativas”.*

Ley 27/1999 de 16 de julio de Cooperativas.

Ley 20/1990 de 19 de diciembre de Régimen Fiscal de las Cooperativas.

Real Decreto 136/2002 de 1 de febrero, Reglamento del Registro de Sociedades Cooperativas.

# RÉGIMEN FISCAL.

Beneficios fiscales afectan a la cooperativa, constitución, funcionamiento (actos, adquisiciones), socios. Ley 20/1990.

Aranceles notariales y registrales de actos legalmente exigidos: reducción igual que la estatal: disposición adicional quinta 8 LC. Beneficios para las cooperativas sin ánimo de lucro: disposición adicional novena LC.

Beneficios sujetos a la contabilización separada de operaciones cooperativas y extracooperativas (con terceros): disposición adicional sexta LC.

Cooperativas protegidas: se ajustan a Leyes de Cooperativas y no incurren en causa de pérdida de la condición.

Cooperativas especialmente protegidas: trabajo asociado, agrarias (algún beneficio más), explotación comunitaria de la tierra, mar, consumidores y usuarios. También las integrales: disposición adicional octava LC.

Art. 33: Exención en IT y AJD: constitución, ampliación de capital, fusión y escisión de la Coop, constitución y cancelación de préstamo, adquisición de bienes para fondo de educación y promoción (las especialmente protegidas tienen además exención total en adquisiciones destinadas al cumplimiento de fines sociales estatutarios). IS tipo del 20% para resultados cooperativos (alguna modificación según territorio y tipo de coop), los extracooperativos al tipo general (las especialmente protegidas tiene una bonificación del 50% de la cuota íntegra del impuesto). IVA en adjudicación de viviendas. 95% de bonificación en el IAE, bonificación del 90% de la cuota del IBI para bienes que constituyan objeto de la Cooperativa y no pertenezcan al inmovilizado, no se aplica el I sobre IVT a la adjudicación de las viviendas.

Ley 6/2013 de 6 de noviembre de Cooperativas de Cantabria	Ley 4/2010 de 29-6 de cooperativas de Asturias.
Ley 18/2002 de 5-7 de Cooperativas de Cataluña (modificada Ley 13/2003 de 13-6).	Real Decreto Legislativo 2/2014 de 29-8, Texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón.
Ley 4/1993 de 24-6 de Cooperativas del País Vasco, modificada por Ley 1/2000 de 29-6, Ley 8/2006 de 1-12, y Ley de la sociedad cooperativa pequeña de Euskadi 6/2008 de 25-6.	Ley 5/1998 de 18-12 de Cooperativas de Galicia (modificada por Ley 14/2004 de 19-12 y por Ley 18/2008 de 29-12).
Ley 14/2011 de 23-12 de Cooperativas de Andalucía	Ley 14/2006 de 11-12 de Cooperativas de Navarra.
Ley 8/2003 de 24-3 de Cooperativas de la Comunidad Valenciana.	Ley 4/1999 de 30-4, de Cooperativas de la Comunidad de Madrid (modificada Ley 1/2001 de 28-3 y 10/2009 de 23-12).
Ley 4/2002 de 11-4 de Cooperativas de Castilla-León, (modificada por Ley medidas urgentes 9/2004 de 28-12).	Ley 2/1998 de 26-3 de Sociedades Cooperativas de Extremadura (modificada por Ley 20/2001 de 20-12 y Ley de SC especiales 8/2006 de 23-12).
Ley 1/2003 de 20-3 de Cooperativas de las Islas Baleares (modificada Ley 7/2005 de 21-6).	Ley 11/2010 de 4-11 de Cooperativas de Castilla la Mancha.
Ley 4/2001 de Cooperativas de La Rioja (modificada Ley 5/2008 de 23-12, Ley 6/2009 de 15-12).	Ley 8/2006 de 16-22 de Cooperativas de Murcia (modificada Ley 7/2008 de 26-12).

# REGULACIÓN EUROPEA

Reglamento del Consejo sobre el Estatuto de la sociedad cooperativa europea 1435/2003 de 22 de julio.

SCE: nuevo régimen jurídico.

Personas físicas y/o jurídicas (5 residentes en al menos 2 estados miembros).

Domicilio determina normativa supletoria. En España el criterio es la actividad cooperativizada.

Sistema de administración electivo: monista o dualista.

Ley 3/2011 de SCE domiciliada en España.

# COOPERATIVAS DE PRIMER GRADO

Cooperativas de trabajo asociado	Cooperativas del mar (marítimas, fluviales y lacustres)
Cooperativas de consumidores y usuarios	Cooperativas de transportistas (transporte)
Cooperativas de viviendas	Cooperativas de seguros
Cooperativas agrarias	Cooperativas sanitarias
Cooperativas de explotación comunitaria de la tierra	Cooperativas de enseñanza (escolares, educacionales)
Cooperativas de servicios	Cooperativas de crédito

# COOPERATIVAS DE VIVIENDAS (LC 1999)

Procuran alojamiento y/o locales a sus socios, o a personas dependientes de ellos, o edificaciones e instalaciones complementarias para el uso de las viviendas y locales de los socios, o la conservación y administración de las viviendas y locales, elementos, zonas o edificaciones comunes y la creación y suministros de servicios complementarios, así como la rehabilitación de viviendas, locales e instalaciones complementarias.



# OTROS TIPOS DE COOPERATIVAS.

Cooperativas integrales.

Cooperativas de iniciativa social (llamadas de interés social en Andalucía). (se añaden otras de inserción social en Baleares, de integración social en Madrid, Andalucía, la Rioja, País Vasco y Valencia, bienestar social en Navarra y Extremadura)

Cooperativas mixtas.

# COOPERATIVAS INTEGRALES

Actividad cooperativa doble o plural, cumpliendo las finalidades de diferentes clases en una misma sociedad según Estatutos.

Objeto social plural.

Normas legales aplicables según los fines u objeto social.

# COOPERATIVAS DE INICIATIVA SOCIAL

**Objeto social:** prestación de servicios asistenciales o desarrollo de actividades económicas para la integración laboral de personas excluidas socialmente o la satisfacción de necesidades sociales no atendidas por el mercado.

**Sin ánimo de lucro.**

**Normas legales aplicables según la clase de cooperativa a al que pertenezca. Cualquier clase de Cooperativa puede ser de “iniciativa social”.**

# COOPERATIVAS MIXTAS

Compuestas por socios cuyo derecho de voto en Asamblea (denominado parte social con voto) se podrá determinar, de modo exclusivo o preferente, en función del capital aportado en las condiciones establecidas estatutariamente.

# OTRAS FIGURAS

**Cooperativas de segundo grado: al menos dos cooperativas de la misma clase.**

**Grupo cooperativo: varias cooperativas cualquiera que sea su clase, una de ellas cabeza de grupo.**

**Asociaciones de cooperativas: uniones (al menos 3 coop. de la misma clase); federaciones (coop o uniones, al menos 10 coop. de distinta clase); confederaciones (al menos 3 federaciones de coop. de al menos 3 CCAA).**

# COOPERATIVAS SIN ÁNIMO DE LUCRO

Gestión de servicios de interés colectivo o de titularidad pública.

De integración laboral de excluidos sociales (iniciativa social).

Cumplimiento de requisitos legales.

# SOCIOS

Personas físicas o jurídicas, públicas o privadas.

Requisitos exigidos en Estatutos.

Procedimiento de admisión, baja y expulsión.

Socios usuarios participan en la actividad cooperativa  
(otros: colaboradores, con límites).

Derechos y obligaciones en Ley y Estatutos.

Responsabilidad limitada a lo aportado al capital social.

# BAJA DEL SOCIO

Baja: voluntaria y obligatoria.

Baja voluntaria requiere el cumplimiento del plazo de preaviso previsto en Estatutos.

Baja voluntaria justificada: por ciertas causas.

Baja obligatoria: por pérdida de requisitos para ser socio.



# EXPULSIÓN DEL SOCIO

Sanción por comisión de falta muy grave.

Sanción máxima.

Procedimiento de decisión del Consejo Rector y plazos de notificación.

Posibilidad de recurso en plazo ante el comité de recursos o la Asamblea.

# CONSTITUCIÓN DE LA COOPERATIVA.

Sociedad cooperativa en constitución: responsabilidad.

Escritura pública de constitución.

Otorgada por todos los promotores.

Contenido legalmente determinado.

Inscripción posterior en el Registro de Cooperativas:  
personalidad jurídica.

Otra fórmula de constitución: Asamblea general  
constituyente.

# EXTINCIÓN DE LA COOPERATIVA

1. Causas de disolución.
2. Período de liquidación.
3. Escritura pública de extinción de la Cooperativa.
4. Inscripción en el Registro de Cooperativas.

# GESTIÓN DE LA COOPERATIVA

Gestión interna

Gestión externa

# GESTIÓN INTERNA DE LA COOPERATIVA:

Constitución de la Cooperativa: promotores.

Órganos de la Cooperativa: Asamblea General, Consejo Rector, Intervención.

Director o gerente.

Facultativos: comité de recursos, instancias consultivas o asesores.

Liquidación de la Cooperativa: liquidadores.

# ASAMBLEA GENERAL

Órgano de formación de la voluntad común de los socios.

“Política general de la Cooperativa” y “cualquier otro asunto de interés” en materias que no supongan competencia legal exclusiva de otro órgano social.

Instrucciones o autorizaciones al Consejo sobre determinados asuntos.

Competencia exclusiva, preceptiva e indelegable, en determinados asuntos (sin sanción de nulidad).

Presidente y Vicepresidente: los del Consejo Rector.

# CONSEJO RECTOR

Órgano colegiado de gestión de la Cooperativa (gestión y representación).

Formado por socios (excepcionalmente pueden formar parte expertos cualificados – 1/3 máximo-). Administrador único en cooperativas de menos de 10 socios.

Gestión de la Cooperativa. Sujeción a la Ley, los Estatutos y la política general fijada por la Asamblea (instrucciones y autorizaciones en determinados casos). Vis atractiva de competencias (lo no reservado a otros órganos).

Representación según objeto social, sin limitaciones impuestas en Estatutos frente a terceros. Representación legal de la Cooperativa: Presidente y Vicepresidente del Consejo.

Asuntos: cuestiones sobre socios individuales -admisión, bajas, expulsión, derechos y deberes- o reunidos en Asamblea, administración del patrimonio de la Cooperativa y gestión de la actividad económica.

# INTERVENCIÓN

Órgano de fiscalización de la Cooperativa.

Funciones legales y estatutarias.

Formado por socios. También pueden ser miembros expertos independientes (máx. 1/3).

Censuran las cuentas anuales y el informe de gestión previamente a la aprobación por la Asamblea general.



# DIRECTOR O GERENTE

El apoderamiento formal de cualquier persona, o del gerente o director corresponde al Consejo Rector. Responde ante el Consejo.

La decisión acerca de la adopción de tal situación y todo lo relativo a la misma es competencia exclusiva de la Asamblea.

No es un órgano cooperativo. La relación con la Cooperativa es contractual: laboral, servicios, mandato...

Se ocupa de la actividad diaria.

Pueden cederse tanto la gestión interna de la Cooperativa como la externa frente a terceros, con el límite de los acuerdos que precisan ser adoptados necesariamente por la Asamblea General y la representación legal de la Cooperativa.

# COMITÉ DE RECURSOS

Previsto en los Estatutos de la Cooperativa.

Tramitación y resolución de sanciones impuestas a los socios.

Formado por socios.

Acuerdos inmediatamente ejecutivos y definitivos, susceptibles de impugnación.

# GESTIÓN EXTERNA DE LA COOPERATIVA

Personas físicas: gestores individuales.

Personas jurídicas: empresas de gestión.

# GESTIÓN EXTERNA: RELACIONES JURÍDICAS

Intermediación.

Mediación.

Comisión o mandato.

Contrato de servicios.

Contrato innominado de gestión con contenido amplio y variado...: Tratamiento como promotor en la LOE.

# RÉGIMEN ECONÓMICO

Pagos para obtención de servicios y bienes para la gestión cooperativa.

Retorno cooperativo en proporción a actividad cooperativa del socio.

Capital social: aportaciones de socios (iguales o según previsión de actividad de cada uno susceptible de actualización). Las aportaciones son obligatorias, pueden incluirse otras voluntarias. Existe un capital social mínimo y desembolsado en la constitución.

Cuota de ingreso y/o periódica.

Otras participaciones: de socios o terceros.

# FONDOS SOCIALES OBLIGATORIOS

Fondo de reserva.

Fondo de educación y promoción.

# NORMAS POR CCAA SOBRE COOPERATIVAS DE VIVIENDAS

Ley 6/2013 de 6 de noviembre de Cooperativas de Cantabria, art. 113 a 117	Ley 4/2010 de 29-6 de cooperativas de Asturias, art. 153 a 160.
Ley 18/2002 de 5-7 de Cooperativas de Cataluña (modificada Ley 13/2003 de 13-6), art. 106 a 111.	Decreto Legislativo 2/2014 de 29-8, del Texto refundido de la Ley de Cooperativas de Aragón, arts. 84 y 85.
Ley 4/1993 de 24-6 de Cooperativas del País Vasco, modificada por Ley 1/2000 de 29-6, Ley 8/2006 de 1-12, y Ley de la sociedad cooperativa pequeña de Euskadi 6/2008 de 25-6 , art. 114 a 118.	Ley 5/1998 de 18-12 de Cooperativas de Galicia (modificada por Ley 14/2004 de 19-12), art. 120 a 123 modificados por Ley 18/2008 de 29-12.
Ley 14/2011 de 23-23 de Cooperativas de Andalucía , art. 97 y 98.	Ley 14/2006 de 11-12 de Cooperativas de Navarra, art. 68.
Ley 8/2003 de 24-3 de Cooperativas de la Comunidad Valenciana, art. 91.	Ley 4/1999 de 30-4, de Cooperativas de la Comunidad de Madrid (modificada Ley 1/2001 de 28-3 y 10/2009 de 23-12) –especialidad en clases-, art. 114 a 118.
Ley 4/2002 de 11-4 de Cooperativas de Castilla-León, (modificada por Ley medidas urgentes 9/2004 de 28-12), art. 117 a 121 .	Ley 2/1998 de 26-3 de Sociedades Cooperativas de Extremadura (modificada por Ley 20/2001 de 20-12 y Ley de SC especiales 8/2006 de 23-12, art. 134 a 138.
Ley 1/2003 de 20-3 de Cooperativas de las Islas Baleares (modificada Ley 7/2005 de 21-6), art. 115 a 119.	Ley 11/2010 de 4-11 de Cooperativas de Castilla la Mancha, art. 135 a 143.
Ley 4/2001 de Cooperativas de La Rioja (modificada Ley 5/2008 de 23-12, Ley 6/2009 de 15-12) , art. 119 a 121.	Ley 8/2006 de 16-22 de Cooperativas de Murcia (modificada Ley 7/2008 de 26-12), art. 112 a 115.

# COOPERATIVAS DE VIVIENDAS: LC ESTATAL 27/1999

Ámbito: Ceuta y Melilla. CCAA sin Ley de Cooperativas: Cantabria, Canarias. Cooperativas que actúen en varias CCAA y en ninguna de ellas con carácter principal.

Art. 89 a 92.

Objeto: viviendas y/o locales para personas físicas, entes públicos y entidades sin ánimo de lucro; edificaciones complementarias al uso de viviendas y locales, conservación, administración o rehabilitación de viviendas, locales o zonas comunes.

Adquisición de propiedad o cesión de uso y disfrute.

Socio, especialidades de baja (deducciones) y reembolsos (sustitución por otro socio).

Límites al Consejo Rector: cargo en no más de una coop, no remunerado.

Construcciones por fases o promociones: identificación, contabilidad, responsabilidad.

Auditoría de cuentas: supuestos: más de 50 viviendas y/o locales, distintas fases, poderes de gestión empresarial a terceros, estatutos o asamblea.

Transmisión de derechos inter vivos: tanteo y retracto de la Cooperativa.



# LC 4/1999 DE 30-4, DE MADRID

*Clases de cooperativas: de autoayuda consumidora (art. 104).*

**Objeto:** viviendas, locales, instalaciones complementarias, rehabilitación.

**Socios:** personas físicas para sí o familiares, entes públicos o institucionales *para sus empleados.*

**Adquisición de propiedad o cesión de uso y disfrute** *habitual o permanente o para descanso o vacaciones, o para 3ª edad o disminuidos.*

**Inclusión en Estatutos de:** *limitación del ámbito a la Comunidad de Madrid, sistema de garantías de cantidades, convocatoria de asambleas, informes externos, comités de obras.*

**Normas sobre socios.** sujetos, baja, reembolso.

**Fases o promociones con autonomía de gestión y patrimonial, responsabilidad independiente** *sin perjuicio de la general de la Cooperativa.*

**Auditoría externa en ciertos supuestos (casi todos).**

**Transmisión de derechos:** tanteo y retracto de la Cooperativa.

# LC 14/2006 DE 11-12 DE NAVARRA.

## Artículo 68.

Objeto: viviendas, servicios o instalaciones u organización de uso y disfrute de elementos comunes.

*Limitación al nº de viviendas por socio.*

Adquisición de propiedad o cesión de uso y disfrute.

Derecho de tanteo y retracto de cooperativa.

Reembolso por bajas: deducciones según estatutos.

Consejo Rector no remunerado.

# LC 2/1998 DE 26-3 DE EXTREMADURA,

Art. 134 a 138.

Objeto: alojamiento, viviendas y/o locales, instalaciones complementarias, uso y disfrute de elementos comunes.

Adquisición de propiedad o cesión de uso y disfrute habitual o permanente o para descanso o vacaciones, o para 3ª edad o disminuidos.

*Ámbito restringido: Extremadura.*

*Limitaciones a número de viviendas por socio, casos de baja y reembolsos.*

*Límites al Consejo Rector e Intervención.*

Construcciones por fases o promociones: identificación, contabilidad, responsabilidad independiente de cada fase.

Auditoría de cuentas.

Transmisión de derechos *sujeta a normas públicas sobre ayudas a la vivienda.*

# LC 9/1998 DE 22-12 DE ARAGÓN (MODIFICADOS LEY 4/2010 DE 22-6)

*Art. 84 (nuevos apartados 1,2,3,5,6,8 y9) y 85 (nuevo).*

**Objeto:** Viviendas, servicios, edificaciones complementarias, rehabilitación, administración, organización, conservación y mejora, uso y disfrute de elementos comunes.  
*Construcción de aparcamiento para vehículos (nuevo 84.8).*

**Socios:** personas físicas, cooperativas y personas jurídicas sin ánimo de lucro. *Una condición de socio puede estar formada por varios titulares. Limite de una vivienda por socio.*

**Adquisición de propiedad o cesión de uso y disfrute.**

*Tanteo y retracto de la cooperativa en caso de transmisión en cierto plazo.*

*Se incluye en el 84.9. la condición de promotores sociales preferentes.*

*El 84.8 sobre poderes de representación para la gestión expresos y escritos, prohibición de nombrar sustituto, de cláusulas de irrevocabilidad del poder o de exoneración de responsabilidad se lleva en 2010 al art. 85, apartados 1 a 3.*

**El 84.9 relativo a construcción en fases se lleva al 96.2, manteniendo la gestión separada, pero suprimiendo la referencia a patrimonio y responsabilidad independientes.**

**Auditoría externa en ciertos supuestos.**

# LC 5/1998 DE 18-12 DE GALICIA (MODIFICADOS LEY 18/2008 DE 29-12)

Art. 120 a 123.

Socios: personas físicas, entes públicos, cooperativas y entes sin ánimo de lucro mercantil para sí o para los que viven con ellos o trabajan par ellos. *En 2008 se suprime el mínimo de socios: 75% en la constitución de la cooperativa.*

*Proyecto de ejecución y financiación competencia exclusiva de la Asamblea general.*

Objeto: viviendas, locales, instalaciones complementarias; rehabilitación

Adquisición de propiedad o cesión de uso y disfrute.

*Constitución por tiempo determinado, finalizada la ejecución de la promoción como mucho en seis (antes de 2008 eran dos) años desde la licencia de primera ocupación salvo supuestos concretos: retención de propiedad o plazo superior.*

Gestión directa salvo acuerdo con mayoría cualificada, requiriendo la ayuda puntual de expertos cualificados.

*Régimen del socio: habita, titular, baja, reembolso.*

Tanteo y retracto de la Cooperativa si el socio transmite sus derechos sobre la vivienda (cambia el supuesto en 2008: antes 1 año sin justa causa, ahora 5 sin referencia a causa). Plazo válido de la comunicación de la transmisión sin necesidad de repetir ofrecimiento pasa de 3 meses a un año.

*Limitaciones al Consejo Rector: no más de una cooperativa de viviendas. En 2008 se añade la prohibición de remuneraciones o compensaciones en el cargo.*

*Depósito y garantía de cantidades anticipadas.*

Auditoría externa de cuentas hasta la adjudicación.

# LC 14/2011 DE 23-12 DE ANDALUCÍA

Art. 97 y 98.

Objeto: viviendas, locales, instalaciones complementarias, rehabilitación.

Adquisición de propiedad o cesión de uso y disfrute. Los Estatutos deben establecer reglas y preferencia para la adjudicación.

*Se remite a REGULACIÓN REGLAMENTARIA algunas cuestiones:*

*Se elimina la exigencia anterior de un mínimo de socios: 50% en la constitución de la cooperativa, mantenimiento de esta proporción en futuros aumentos de viviendas en promoción. Se dice que reglamentariamente se establecerá la relación entre socios y viviendas.*

Régimen del socio: p.físicas o jurídicas (usuarios personas físicas). Causas de baja justificada.

*Previsión expresa de cuenta especial asegurada conforme a LOE.*

Secciones: en caso de fases o promociones , con autonomía de gestión e independencia patrimonial.

*Normas especiales sobre Consejo Rector: incompatibilidad.*

Construcción por fases o promociones: patrimonio, responsabilidad individual no general.

Auditoría externa.

Transmisión de derechos y operaciones con terceros: *según orden de prelación (Junta de Andalucía).*

*Plazo de disolución: no antes de 5 años desde ocupación efectiva de viviendas.*

Art. 114 a 118.

## LC 4/1993 DE 24/6 DEL PAÍS VASCO

Objeto: viviendas, locales, instalaciones complementarias, conservación, administración y rehabilitación.

Adquisición de propiedad o cesión de uso y disfrute habitual o por temporadas. *Personas físicas y entidades cooperativas residencia habitual de la mayoría en PV. En caso de tercera edad y segunda residencia, excepción de residencia.*

Normas sobre socios: personas físicas y entidades cooperativas, *limitación al número de viviendas:2; baja.*

Limitaciones al Consejo Rector: no más de una cooperativa, no remunerado.

Fases o promociones con autonomía de gestión y patrimonial, responsabilidad independiente sin perjuicio de la general cooperativa.

Auditoría externa hasta la adjudicación o cesión.

*Límites administrativos a la transmisión de derechos en viviendas con ayudas o subvenciones y estatutarios en las no subvencionadas.*

# LC 4/2001 DE LA RIOJA

Art. 119 a 121.

*Mínimo de socios, personas físicas: 75% en la constitución de la cooperativa.*

Objeto: viviendas, locales, instalaciones complementarias; conservación, administración, rehabilitación.

Adquisición de propiedad o cesión de uso y disfrute.

*Constitución por tiempo determinado, finalizada la ejecución de la promoción como mucho en dos años desde la licencia de primera ocupación salvo supuestos concretos: retención de propiedad o plazo superior.*

Régimen del socio: baja, reembolso

Transmisión de derechos tanteo y retracto de la Cooperativa.

Consejo Rector: no en más de uno, no remunerado.

Auditoría externa.

Fases o promociones con autonomía de gestión y patrimonial, responsabilidad independiente.



# LC 4/2002 DE 11-4 DE CASTILLA-LEÓN

Art. 117 a 121.

Objeto: viviendas, locales, instalaciones complementarias, rehabilitación.

Adquisición de propiedad o cesión de uso y disfrute.

Socios: personas físicas, entes públicos o instituciones y entidades sin ánimo de lucro.

Normas sobre socios, *mínimo de 5 socios*, capital mínimo, baja.

Limitaciones al Consejo Rector: no más de una cooperativa, no remunerado.

Fases o promociones con autonomía de gestión y patrimonial, responsabilidad independiente.

Auditoría externa en todo caso.

Transmisión de derechos: tanteo y retracto de la Cooperativa.

# LC 18/2002 DE 5-7 DE CATALUÑA

Objeto: viviendas, servicios, instalaciones complementarias, rehabilitación. Uso habitual o vacacional, residencias de mayores o discapacitados.

Adquisición de propiedad o cesión de uso y disfrute.

Normas sobre socios. Sujetos: entes públicos, cooperativas, entidades sin ánimo de lucro mercantil, limitación a no más de una vivienda, baja.

Limitaciones al Consejo Rector: no más de una cooperativa, no remunerado.

*Mínimo de 5 años o más para disolución de Cooperativa desde la transmisión de viviendas o última promoción.*

Régimen económico: normas especiales sobre fondos obligatorio y de educación y promoción.

Fases o promociones con autonomía de gestión y patrimonial, responsabilidad independiente.

Auditoría externa.

Transmisión de derechos: tanteo y retracto de la Cooperativa.

# LC 11/2010 DE 4-11 DE CASTILLA LA MANCHA

Art. 135 a 143

Objeto: viviendas, locales, instalaciones complementarias, rehabilitación.

Adquisición de propiedad o cesión de uso y disfrute habitual o no, o residencias para mayores o discapacitados. *Cesión a no socios: límite del 30% del conjunto de viviendas.*

*Limitación del ámbito: Castilla la Mancha, posibilidad de realizar fuera del ámbito: actividad instrumental o con terceros.*

Normas sobre socios. sujetos, baja, reembolso, garantía de cantidades.

Limitaciones al Consejo Rector: número, remuneraciones.

Fases o promociones con autonomía de gestión y patrimonial, responsabilidad independiente sin perjuicio de la general de la Cooperativa.

Auditoría externa hasta la adjudicación o cesión.

***Garantías estatutarias especiales.***

Transmisión de derechos: tanteo y retracto de la Cooperativa.

# LC 8/2003 DE 24-3 DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

## Art. 91.

Cooperativas de viviendas, despachos, locales, *aparcamientos u otros.*

*Propiedad o arrendamiento u otro título, habitual o no.*

Cualquier socio: personas físicas o jurídicas cuyo objeto social no sea contrario a los principios u objeto social cooperativo; Baja y reembolso.

Transmisión de vivienda y derecho de tanteo y retracto.

*Garantía sobre cantidades entregadas. Hipoteca de máximo de las cantidades hasta la adjudicación de la vivienda.*

*Fases o promociones. Contabilidad separada, no habla de responsabilidad.*

# LC 1/2003 DE 20/3 DE BALEARES

Art. 115 a 119.

Objeto: viviendas, locales, instalaciones complementarias, rehabilitación.

Adquisición de propiedad o cesión de uso y disfrute habitual o no.

*Limitación del ámbito dudosa: Baleares.*

Normas sobre socios. Sujetos: personas físicas, entes públicos, cooperativas, cajas de ahorro y entidades no mercantiles, baja, reembolso, garantía de cantidades.

Limitaciones al Consejo Rector: no más de una cooperativa, no remunerado.

Fases o promociones con autonomía de gestión y patrimonial, responsabilidad independiente.

Auditoría externa.

Transmisión de derechos: tanteo y retracto de la Cooperativa.

# LC 8/2006 DE 16-11 DE COOPERATIVAS DE MURCIA

Art. 112 a 114.

Normas sobre socios: personas físicas, entes públicos o sin ánimo de lucro.

Transmisión de propiedad o cesión de uso y disfrute.

Normas de reembolso.

Limitaciones al Consejo Rector: no más de una cooperativa, no remunerado.

Fases o promociones con autonomía de gestión y patrimonial, responsabilidad independiente.

Transmisión de derechos: tanteo y retracto de la Cooperativa.

# LEY 4/2010 DE 29-6- DE COOPERATIVAS DE ASTURIAS

Art. 153 a 160.

Objeto: viviendas y/o locales para personas físicas, entes públicos y entidades sin ánimo de lucro mercantil o sus empleados; edificaciones complementarias al uso de viviendas y locales, conservación, administración o rehabilitación de viviendas, locales o zonas comunes. *También puede ser socios las personas que cofinancien la vivienda o local con un voto por vivienda.*

*Ámbito geográfico de Asturias*

Adquisición de propiedad o cesión de uso y disfrute. *En vivienda de protección pública de alquiler con opción de compra el contrato se realiza con el socio o familiar que la disfruta*

Socio, especialidades de baja (supuestos de baja justificada deducciones) y reembolsos (sustitución por otro socio).

*Establecimiento de garantías especiales incluidas en estatutos sobre: ámbito, seguro o aval de cantidades, comités de seguimientos, solicitud de informes externos, límites al Consejo Rector: cargo en no más de una coop, no remunerado, y definición de normas de la promoción.*

Construcciones por fases o promociones: identificación, contabilidad, patrimonio y responsabilidad independiente.

Auditoría de cuentas: supuestos: más de 20 viviendas y/o locales, distintas fases, poderes de gestión empresarial a terceros, estatutos o asamblea.

Transmisión de derechos inter vivos: tanteo y retracto de la Cooperativa con un plazo máximo de 5 años desde escritura pública de transmisión.

# LEY 6/2013 DE 6-11 DE COOPERATIVAS DE CANTABRIA

Art. 113 a 117.

Objeto: viviendas y/o locales para personas físicas o sus familiares, entes públicos y entidades sin ánimo de lucro mercantil o sus empleados; edificaciones complementarias al uso de viviendas y locales, conservación, administración o rehabilitación de viviendas, locales o zonas comunes.

*Ámbito geográfico de Cantabria.*

*Obligatoriedad de la aplicación de la normativa de VPO.*

Adquisición de propiedad o cesión de uso y disfrute.

*Órgano de administración obligatorio: Consejo Rector.*

Socio, especialidades de baja (supuestos de baja justificada deducciones) y reembolsos (sustitución por otro socio).

Construcciones por fases o promociones: identificación, contabilidad, patrimonio y responsabilidad independiente.

Auditoría de cuentas: supuestos: más de 20 viviendas y/o locales, distintas fases, poderes de gestión empresarial a terceros, estatutos o asamblea.

Transmisión de derechos inter vivos: tanteo y retracto de la Cooperativa según regulación de Estatutos. *Derecho de Expectantes. Derechos personales –antigüedad o participación- sólo transmisibles si se han perfeccionado: recepción de vivienda, salvo en casos mortis causa.*